Vi har registrert <ulovleg byggjearbeid> på eigedommen din – varsel om pålegg og tvangsmulkt ­­– <Adresse>

Plan- og bygningsetaten har oppdaga ei/ein søknadspliktig <bruksendring / fasadeendring / veranda eller anna> på eigedommen din som er oppført utan løyve.

Dette er eit varsel om at vi vurderer å påleggje deg å rette opp det ulovlege forholdet. Vi varslar samtidig om at du kan få tvangsmulkt som du må betale, dersom forholdet ikkje blir retta opp.

# Skildring av det ulovlige forholdet

Vi blei kontakta av <namn> <dato> om at <det er utført arbeid / du har endra bruken av <ein bygning/garasje/anna>> på eigedommen din.

<Då vi var på eigedommen din <dato>, registrerte vi eit/fleire ulovleg(e) forhold.>

Vi har registrert følgjande:

*<Gjer kort greie for kva det ulovlege forholdet går ut på. Bruk kulepunkt. Eksempel:>*

* <Kjellaren er innreidd med ei sjølvstendig bueining. Etter det vi kjenner til, er ingen av romma i kjellaren godkjende til varig opphald.>
* <Bygging av verandaen har ført til at du no har gått over den tillatne graden av utnytting for eigedommen (den tillatne graden av utnytting viser kor mykje du har lov til å byggje på eigedommen).>
* <Bruksendringa/fasadeendringa/verandaen/anna> er i strid med reguleringsplanen som gjeld for eigedommen din.>

(Sjå dei vedlagde bilda.)

<Eigedommen er regulert til <byggjeområde for bustader> i reguleringsplan <S-0000> og er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg.>

# Du kan uttale deg innan <dato (tre veker)>

Dersom du har opplysningar du meiner vi ikkje har teke omsyn til, kan du sende oss ei utgreiing der du forklarer saka. Legg gjerne ved dokumentasjon som kan underbyggje forklaringa, for eksempel ei skildring, foto og/eller teikningar. Du må sende oss dokumentasjonen innan <dato>.

# Korleis kan du unngå pålegg og tvangsmulkt?

Rettar du opp det ulovlege forholdet, unngår du pålegg og tvangsmulkt. Dette kan skje på to måtar:

1. Du kan rette opp det ulovlege forholdet ved å <stanse den ulovlege bruken av etasjen/lokalet, fjerne eller rive fasadeendringa/tilbygget eller anna>.
2. Du eller ein ansvarleg søkjar (ein fagperson) kan sende oss ein søknad om å få forholdet godkjent i ettertid. Føresetnaden er at søknaden blir godkjend.

Du er sjølv ansvarleg for å gi beskjed til oss når forholdet er retta.

# Kva skjer dersom du ikkje retter opp forholdet?

Dersom vi ikkje får opplysningar som endrar oppfatninga vår av saka, kan vi påleggje deg å rette opp forholdet innan ein bestemt frist. I det same vedtaket kan vi også fastsetje ei tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet ikkje er retta innan fristen.

Vi varslar også om at vi kan gi deg eit førelegg som gjer at pålegget kan få verknad som rettskraftig dom. I tillegg kan vi politimelde forholdet.

# Korleis kan du søkje om løyve?

I rettleiaren «Ulovleg byggjetiltak» finn du informasjon om korleis du kan søkje om løyve i ettertid. Du kan også få rettleiing på telefon 23 49 10 00 eller besøkje kundesenteret vårt i Vahls gate 1.

Dersom du sender inn ein komplett søknad, vil vi vurdere å vente med å følgje opp det ulovlege forholdet til søknaden er behandla. Dersom du får avslag på søknaden, følgjer vi opp saka omgåande.

# Aktuelt regelverk

* Plikta til å søkje om <tiltaket> går fram av plan- og bygningslova § <20-1 - 20-5>.
* Plan- og bygningsetatens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlege forholdet går fram av plan- og bygningslova § 32-3 første ledd.
* Plan- og bygningsetatens rett til å vedta tvangsmulkt går fram av plan- og bygningslova § 32-5.
* Plan- og bygningsetatens plikt til å førehandsvarsle eventuelle vedtak går fram av plan- og bygningslova § 32-2.

# Følg saka på Saksinnsyn

Du kan følgje med på saka di via Saksinnsyn på nettsidene våre <http://www.pbe.oslo.kommune.no/>. Der kan du også velje å abonnere på saka og bli oppdatert om endringar per e-post.

# Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandlar på tlf. <nr.> eller på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no dersom du har spørsmål. Hugs å gi opp saksnummer i emnefeltet.

**Vedlegg**

<antall> bilde